

भारत का राजपत्र The Gazette of India

सत्यमेव जयते

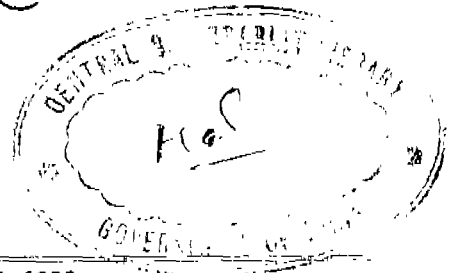
असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY



सं. 47]

नई दिल्ली, मंगलवार, फरवरी 27, 2001/फाल्गुन 8, 1922

No. 47]

NEW DELHI, TUESDAY, FEBRUARY 27, 2001/PHALGUNA 8, 1922

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 27 फरवरी, 2001

सं. टीएएमपी/123/2000-टीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण केन्द्र सरकार की सह-ति से एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार तूतीकोरिन पत्तन भूमि प्रयोक्ता कल्याण संघ (अंचल-“ख”) और तूतीकोरिन पत्तन नौसैनिक एवं साधारण कर्मचारी संघ द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदनों का निपटान करता है।

अनुसूची

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं० टीएएमपी/123/2000-टीपीटी

तूतीकोरिन पत्तन भूमि प्रयोक्ता कल्याण
संघ (अंचल - 'ख')

और

तूतीकोरिन पत्तन नौसैनिक एवं साधारण
कर्मचारी संघ

बनाम

आवेदन

तूतीकोरिन पत्तन न्यास

प्रत्यर्थी

आदेश

(14 फरवरी 2001 को पारित)

यह मामला तूतीकोरिन पत्तन भूमि प्रयोक्ता संघ (अंचल - 'ख') और तूतीकोरिन पत्तन नौसैनिक एवं साधारण कर्मचारी संघ द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदनों के संबंध में है जिनमें इस प्राधिकरण के 13 अगस्त 1999 के तूतीकोरिन पत्तन न्यास के अंचल - 'ख' क्षेत्र के भूमि के लिए लागू भूमि पट्टा दर में संशोधन करने वाले आदेश को संशोधित करने का अनुरोध किया गया है।

2.1 इस प्राधिकरण ने 1 जुलाई 1997 के तूतीकोरिन पत्तन न्यास के अंचल 'क' और 'ख' में भूमि के लिए लागू दरों को निर्धारित करने के संबंध में आदेश पारित किया था। इस आदेश में वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए अल्पकालिक पट्टे पर अंचल - 'ख' की भूमि के आवंटन के लिए एक एकल दर निर्धारित की गई थी। वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए दर 142/- ₹0 प्रतिवर्गमीटर प्रतिवर्ष निर्धारित की गई थी। परंतु अंचल - 'क' क्षेत्र में सेवा, आवासीय आद्योगिक एवं वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए 14/- ₹0 से 42/- ₹0 प्रतिवर्ग पर तीन अलग-अलग दरें निर्धारित की गई थीं।

2.2 बाद में प्राधिकरण ने तूतीकोरिन पत्तन न्यास के प्रस्ताव पर विचार करके अपने 13 अगस्त 1999 के आदेश द्वारा अंचल - 'ख' क्षेत्र में सेवा और आवासीय प्रयोजन से 14/- ₹0 प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष और औद्योगिक प्रयोजन से 26/- ₹0 प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष की पृथक दर निर्धारित की। वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए अल्पकालिक पट्टे के आधार पर भूमि के आवंटन की दर 142/- ₹0 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष रखी गई है।

3. तूतीकोरिन भूमि प्रयोक्ता कल्याण संघ (अंचल - 'ख') ने अपने अभ्यावेदन में निम्नलिखित बातें कही हैं :-

(i) 13 अगस्त 99 की अधिसूचना में दो और श्रेणियों-सेवा एवं आवासीय प्रयोजन तथा औद्योगिक प्रयोजन को शामिल किया गया। परंतु अंचल - 'ख' में लगभग 50 % लाइसेंस प्राप्त व्यक्ति छोटे-छोटे स्टाल जैसे - जहाजी पुर्जों का स्टाल, नारियल स्टाल, चाय स्टाल, पान की दुकान, खुदरा वस्तुओं की दुकान, साइकिल मरम्मत की दुकान, बैटरी वर्कशाप, वर्फ स्टोकयार्ड आदि चला रहे हैं और इन यूनिटों को 'अल्पकालिक पट्टे पर वाणिज्यिक प्रयोजन श्रेणी' माना जाता है। ये लोग गरीब कामगार हैं जो मुख्यतया मछली पकड़ने और जलयान चलाने जैसे सामयिक उद्यमों पर निर्भर करते हैं। उनके लिए तूतीकोरिन पत्तन न्यास ने 142/- रु0 प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष की दर पर लाइसेंस शुल्क निर्धारित किया है। ये गरीब कामगार लाइसेंस शुल्क को 15/- रु0 से बढ़ाकर 142/- रु0 प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष कर दिए जाने से लगभग 1000% की इस वृद्धि का भार सह पाने में असमर्थ हैं।

(ii) यदि पत्तन प्रबंध सेवा एवं आवासीय प्रयोजन से (14/-रु0) और औद्योगिक प्रयोजन से (26/-रु0) निर्धारित दर पर छोटी-छोटी यूनिटें (वाणिज्यिक प्रयोजन से) चलाने के लिए अंचल 'ख' में भूमि पट्टे पर देने के लिए तैयार न हो तो कम से कम इसे अंचल- 'क' में वाणिज्यिक प्रयोजन से निर्धारित दर अर्थात् 42 रु0 प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष पर निर्धारित किया जाए।

4. तूतीकोरिन पत्तन नौसैनिक एवं साधारण कर्मचारी संघ के अध्यक्ष श्री एम. रवीन्द्रन ने अपने अभ्यावेदन में निम्नलिखित बातें कही हैं :-

(i) अंचल - 'ख' क्षेत्र में वाणिज्यिक प्रयोजन से अल्पकालिक पट्टे पर भूमि के आवंटन की दर 142.00 रु0 प्रति वर्गमीटर है। परंतु अंचल - 'क' में

वाणिज्यिक प्रयोजन से भूमि के आबंटन की दर केवल 42 रु0 प्रति वर्गमीटर है ।

- (ii) अंचल - 'ख' क्षेत्र में आबंटित दुकानें वाणिज्यिक प्रयोजन से अल्पकालिक पट्टे पर न होकर दीर्घकालिक पट्टे पर है । उदाहरण के लिए चाय की दुकान, मछलियों के लिए वर्फ संयंत्र, साइकिल मरम्मत की दुकान, सैलून आदि 30 से भी अधिक वर्षों से चल रहे हैं और जलयान चलाने के व्यापार, निर्माण तथा अन्य संबद्ध औद्योगिक संस्थाओं में नियोजित कामगारों को सेवाएं उपलब्ध करा रहे हैं ।
- (iii) महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण अंचल - 'ख' क्षेत्र में वाणिज्यिक प्रयोजनों से आबंटित भूमि के लिए अंचल - 'क' क्षेत्र की इसी श्रेणी के भूमि की मौजूदा दर के अनुसार 42/- रु0 प्रति वर्गमीटर की दर निर्धारित कर सकता है ।

5.1 उपर्युक्त दोनों पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदनों को तृतीकोरिन पत्तन न्यास को उनकी टिप्पणी के लिए भेजा गया । तृतीकोरिन पत्तन न्यास से प्राप्त टिप्पणियाँ संक्षेप में निम्नलिखित हैं :-

- (i) हालांकि सेवा एवं आवसीय प्रयोजनों से और औद्योगिक प्रयोजनों से अंचल 'क' और 'ख' दोनों की भूमि के लिए पट्टा दरें एक जैसी हैं परंतु वाणिज्यिक प्रयोजनों से भूमि की दरें अलग-अलग अंचलों में भिन्न होने का कारण यह है कि अंचल - 'ख' क्षेत्र में (तृतीकोरिन शहर के निकट) भूमि का मूल्य अंचल 'क' की तुलना में काफी अधिक है क्योंकि अंचल 'क' की (पंचायत क्षेत्रों के निकट की) भूमि का मूल्य कम है ।
- (ii) वाणिज्यिक श्रेणी के अंतर्गत अंचल 'ख' की भूमि की दरों में इस चरण में संशोधन करना मुश्किल हो सकता है । इसके अतिरिक्त अंचल 'क' में समान प्रयोजनों जैसे खुदरा वस्तुओं की दुकानों, पान की दुकानों आदि के प्रयोजन से निविदा आधार पर आबंटन के मामले में पत्तन द्वारा वसूल किए जाने वाले लाइसेंस शुल्क की भी तुलना की गई है । तुलनात्मक

विश्लेषण से पता चलता है कि लाइसेंस प्राप्त व्यक्ति अंचल 'क' में एक जैसे प्रयोजन के लिए भूमि के आबंटन के लिए 1,608.00 रु0 प्रति वर्गमीटर/ प्रतिवर्ष से लेकर 4,342.00 रु0 प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष तक के पट्टा किराये का भुगतान कर रहे हैं जबकि अनुसूचित दर केवल 42.00 रु0 प्रति वर्गमीटर/ प्रतिवर्ष है ।

- (iii) अंचल 'ख' में वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए आबंटित भूमि के लिए 142/- रु0 प्रति वर्गमीटर/ प्रतिवर्ष की दर न्यायोचित है, न कि बहुत अधिक जैसा कि तूतीकोरिन पत्तन भूमि प्रयोक्ता कल्याण संघ द्वारा आरोप लगाया गया है क्योंकि पत्तन अंचल 'क' के समान किसी खुली बाजार निविदा दर की मांग नहीं कर रहा है । भूमि चाहे अल्पकालिक लाइसेंस के आधार पर आबंटित की गई हो या दीर्घकालिक आधार पर, वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए आबंटित अंचल 'ख' की भूमि की दर भी राजपत्र में अधिसूचित 142.00 रु0 प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की दर ही है ।

5.2 तूतीकोरिन पत्तन न्यास से प्राप्त टिप्पणियों की प्रति इस प्राधिकरण द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया के अनुसार तूतीकोरिन पत्तन भूमि प्रयोक्ता कल्याण संघ (अंचल- 'ख') और तूतीकोरिन पत्तन नौसैनिक एवं साधारण कर्मचारी संघ को फीडबैक के रूप में भेजी गई।

6.1 इस मामले में 23 जनवरी 2001 को तूतीकोरिन पत्तन न्यास के परिसर में संयुक्त सुनवाई की गई । संयुक्त सुनवाई में निम्नलिखित निवेदन किए गए :-

तूतीकोरिन पत्तन नौसैनिक एवं साधारण कर्मचारी संघ

- (i) हम इस बात से सहमत हैं कि सभी भूमि एक जैसी नहीं हो सकती ।
- (ii) अंचल 'ख' नीचा क्षेत्र है । तूतीकोरिन पत्तन न्यास द्वारा अभी तक कोई विकास खर्च नहीं किया गया ।
- (iii) अंचल 'क' पूर्णतया विकसित क्षेत्र है । वहाँ बड़ी भारी वाणिज्यिक प्रतिस्पर्धा है, जबकि अंचल 'ख' केवल मछुआरों और गरीब लोगों द्वारा

प्रयोग किए जाने तक सीमित है अतः अंचल 'ख' के लिए उदार रुख अपनाने की जरूरत है ।

- (iv) हम अंचल 'ख' में कई वर्षों से रह रहे हैं । शुरू में 15-20 वर्ष तक यह निःशुल्क थी और बाद में 90 पैसे प्रति वर्गमीटर हो गई थी ।
- (v) दरों में आठ गुणा वृद्धि हुई है । अब यह 142 रु० प्रति वर्गमीटर है जो कि बहुत अधिक है । जब इसमें पहले सुधार किया गया था तो हमने बिल्कुल भी विरोध नहीं किया था । अब हम इसलिए विरोध कर रहे हैं क्योंकि यह बहुत अधिक है ।
- (vi) अंचल - 'ख' क्षेत्र में जब निविदाएं आमंत्रित की गई उस समय एक मामला 175/- रु० और एक मामला 310/- रु० का था । ऐसा स्थान विशेष की विशिष्टताओं के कारण है - सड़क से 30 मीटर की दूरी पर पेट्रोल पम्प ; या कुछ उपयोगी क्षेत्र में खुलने के कारण । कृपया इन्हें इन मामलों के साथ सामान्य नियम का रूप न दें ।
- (vii) हमने भूमि का विकास किया । तूतीकोरिन पत्तन न्यास ने कुछ नहीं किया।
- (viii) महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण ने 1999 में आदेश दिया । तूतीकोरिन पत्तन न्यास ने अभी तक वर्गीकरण की कोई परिभाषा नहीं दी है । उन्होंने अभी तक श्रेणीकरण भी नहीं किया है ।

तूतीकोरिन पत्तन न्यास (टीपीटी)

- (i) अंचल 'क' और 'ख' के लिए एक जैसे सिद्धांत अपनाए गए हैं । हम अलग-अलग पद्धति नहीं अपना सकते ।
- (ii) अंचल 'ख' क्षेत्र की भूमि के लिए हमने किसी विकास लागत को हिसाब में नहीं लिया गया है । हम भूमि के मूल्य को ही अपना रहे हैं ।

- (iii) अंचल - 'ख' भूमि के लिए निविदा आमंत्रित की गई है। उनमें प्राप्त दरें 175 से 310 रु0 प्रति वर्गमीटर है।
- (iv) 1.10 रु0 प्रति वर्गमीटर प्रति माह की उक्त दर अधिक कैसे हो सकती है ? मूल्यों में आकस्मिक वृद्धि अधिक हो सकती है। ऐसा इसलिए हुआ क्योंकि पहले दर बहुत कम थी।
- (v) उनका अच्छा कारोबार है। देर रात तक ग्राहकों की भीड़ बनी रहती है।
- (vi) अंचल 'ख' शहर के निकट है और यह वाणिज्यिक क्षेत्र है। इसीलिए भूमि का मूल्य बहुत अधिक है। राज्य सरकार के राजस्व विभाग ने भूमि के मूल्य के आँकड़े दिए हैं।
- (vii) अंचल 'क' बहुत दूर है। बहुत बड़ी-बड़ी पार्टियाँ ही अंचल 'क' में भूमि की खरीद करती हैं और वह भी बहुत बड़े-बड़े क्षेत्र की। अंचल 'ख' क्षेत्र में केवल वाणिज्यिक प्रयोजन से छोटे-छोटे क्षेत्रों की मांग है।

6.2 तृतीकोरिन पत्तन भूमि प्रयोक्ता कल्याण संघ (अंचल-'ख') ने संयुक्त सुनवाई में लिखित निवेदन प्रस्तुत किया है जिसमें पिछले तर्कों पर ही जोर दिया गया है।

7. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में और संयुक्त सुनवाई में दिए गए तर्कों के आधार पर निम्नलिखित स्थिति स्पष्ट होती है :-

- (i) इस प्राधिकरण ने जुलाई 1997 में एक आदेश पारित किया जिसमें तृतीकोरिन पत्तन न्यास की अंचल 'ख' की भूमि के लिए पत्तन द्वारा यथाप्रस्तावित दरें निर्धारित की गई थीं। बाद में पत्तन से प्राप्त एक और प्रस्ताव के आधार पर अगस्त 1999 में संशोधन का आदेश पारित किया गया। ये संशोधन संदिग्धताओं को दूर करने, भूमि उपयोग की नई श्रेणियों को विनिर्दिष्ट करने और स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने के लिए किए गए थे।

- (ii) याचिकाकर्ताओं ने अभ्यावेदन दिया है कि संशोधित आदेश में 142/-रु0 प्रति वर्गमीटर की दर का निर्धारण बहुत अधिक है तथा इसे और भी कम करना आवश्यक है ।
- (iii) जैसा कि तूतीकोरिन पत्तन न्यास ने इंगित किया है कि इस विषय से संबंधित सभी सरकारी मार्गनिर्देशों एवं अनुदेशों का पूरा पालन किया गया है ; अंचल 'क' और 'ख' दोनों ही क्षेत्रों में समान सिद्धांत लागू किया गया है और भूमि के मूल्य का परिकलन पूरी तरह राज्य राजस्व प्राधिकारियों द्वारा यथाप्रमाणित मूल्य पर किया गया है ।
- (iv) याचिकाकर्ताओं के इस कथन का कि पत्तन ने इन भूमियों पर कोई खर्च नहीं किया है, तूतीकोरिन पत्तन न्यास के इस सुस्पष्ट कथन के सामने कोई महत्व नहीं है कि अंचल 'ख' की भूमि के लागत लेखांकन में किसी विकास खर्च को हिसाब में नहीं लिया गया है ।
- (v) वास्तव में अंचल 'ख' के संदर्भ में दरें उसी अंचल में विशिष्ट भूमियों की निविदा सूचनाओं के प्रत्युत्तर में प्राप्त दरों की तुलना में काफी कम हैं । याचिकाकर्ताओं ने इस विवाद को यह टिप्पणी करके समाप्त करने की मांग की है कि दो निविदाएं स्थान विशेष की विशिष्टताओं से प्रभावित हैं जो इस अंचल पर एक समान नियमों को लागू करने से रोकती हैं । भले ही स्थान विशेष की इस प्रकार की कुछ विशिष्टताएं हो सकती हैं परंतु यह निविदा प्रक्रिया में छूट देने का पर्याप्त आधार नहीं है ।

यह स्वीकार करना ही पड़ेगा कि विवादास्पद दर 1.10 रु0 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह बैठती है जिसे किसी भी स्थिति में किसी भी कारण से बहुत अधिक नहीं कहा जा सकता । इस संदर्भ में यह भी स्वीकार करना ही होगा कि संबंधित (अंचल 'ख' की) भूमियाँ तूतीकोरिन शहर के वाणिज्यिक क्षेत्र के बहुत अधिक नजदीक में स्थित हैं और परिणामस्वरूप उनका मूल्य भी अधिक है ।

- (vi) याचिकाकर्ताओं ने यह कहकर स्वयं को तर्कसंगत संस्था के रूप में प्रमाणित करने का प्रयास किया है कि उन्होंने दरों में पहले की गई नौ वृद्धियों का कोई विरोध नहीं किया था ; इस बार उन्होंने यह विरोध बहुत

अधिक वृद्धि किए जाने के लिए किया है। जहाँ यह बात सही है कि इस बार यह आकस्मिक वृद्धि पहले की गई वृद्धियों की तुलना में काफी अधिक है, यह भी स्वीकार करना होगा कि पहले की दरें भूमि के मूल्यों पर आधारित नहीं थी और इसीलिए बहुत कम थीं। पट्टाधारी लंबे समय से बहुत कम दर पर किराया देते रहे हैं, यह हमेशा के लिए दरें कम रखने का कोई तर्क नहीं है। इस समय यह मूल्य निर्धारण इस विषय पर सरकारी अनुदेशों के अनुसार किया गया है। और तूतीकोरिन पत्तन न्यास को सही कार्य करने के लिए दोषी नहीं ठहराया जा सकता। यह भी स्वीकार करना होगा कि याचिकाकर्ताओं ने तूतीकोरिन पत्तन न्यास द्वारा किराया-वसूल करना शुरू किए जाने से पहले लगभग 20 वर्ष तक भूमि का निःशुल्क प्रयोग करने के हकदार होने चाहिए। निश्चय ही इसे स्वीकार नहीं किया जा सकता।

(vii) याचिकाकर्ताओं ने अंचल "ख" की दरों की अंचल "क" से तुलना करके इस विवाद को समाप्त करने की माँग की है। यह स्वीकार्य दृष्टिकोण नहीं है। तूतीकोरिन पत्तन न्यास ने जैसा कि निश्चयपूर्वक कहा है कि स्थानीय कारकों के अलावा केवल बड़ी-बड़ी पार्टियाँ ही अंचल "क" में भूमि की खरीद करती हैं और वह भी बहुत बड़े-बड़े क्षेत्र की। जबकि अंचल "ख" क्षेत्र में केवल वाणिज्यिक प्रयोजन से छोटे-छोटे क्षेत्रों की माँग है।

(viii) याचिकाकर्ताओं की दीर्घकालिक वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए वास्तव में हो रहे अपने पट्टों के बारे में की जा रही टिप्पणियों का तूतीकोरिन पत्तन न्यास द्वारा कोई भी स्पष्टीकरण दिए बिना सीधे इन्कार करके विरोध किया है। वास्तव में संबंधित पट्टा धारी लगभग तीन से भी अधिक दशकों से पट्टे धारण किए हुए हैं। परंतु अभी भी वे अल्पकालिक पट्टा की अवधि को बार-बार बढ़ाते रहे हैं।

(ix) पत्तन द्वारा अपनी संपदा का उपयोग राजस्व अर्जित करने के लिए किया जाता है। यह स्वीकार करना होगा कि पत्तन न्यासों को सरकार से कोई अनुदान सहायता नहीं मिलती। उनसे वित्तीय दृष्टि से आत्मनिर्भर होने की आशा की जाती है अतः उनसे यह उम्मीद नहीं की जा सकती कि सामाजिक न्याय की बातें उनके वाणिज्यिक/आर्थिक निर्णयों को नियंत्रित

करें। यह कारण है कि याचिकाकर्ताओं की ये टिप्पणियाँ कि अंचल 'ख' के पट्टाधारी मछुआरे हैं, गरीब लोग हैं आदि प्रासंगिक नहीं हैं।

- (x) परंतु अंचल 'ख' के पट्टेधारियों का उनके भूमि के प्रयोग के संदर्भ में वर्गीकरण एवं श्रेणीकरण को परिभाषित करने में किए गए विलंब के बारे में याचिकाकर्ताओं की टिप्पणियाँ प्रभावी हैं। इस प्राधिकरण का आदेश जैसा कि पहले बताया गया है, अगस्त 1999 में पारित किया गया था। तूतीकोरिन पत्तन न्यास के पास इन परिणामी अपेक्षाओं पर ध्यान देने के लिए पर्याप्त समय था। प्राधिकरण अपेक्षा करता है कि तूतीकोरिन पत्तन न्यास अब इन औपचारिकताओं को तीन माह के भीतर पूरा कर लेगा।

8. परिणामस्वरूप और उपर्युक्त कारणों से तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण तूतीकोरिन पत्तन न्यास भूमि प्रयोक्ता कल्याण संघ (अंचल 'ख') और तूतीकोरिन पत्तन नौसैनिक एवं साधारण कर्मचारी संघ के अभ्यावेदनों को खारिज करता है।

9. तूतीकोरिन पत्तन न्यास को निदेश दिया जाता है कि वह इस आदेश के भारत के राजपत्र में प्रकाशित होने की तारीख से तीन माह के भीतर अंचल 'ख' के पट्टाधारियों के उनके भूमि के प्रयोग के संदर्भ में वर्गीकरण एवं श्रेणीकरण को पूरी तरह परिभाषित करें।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन-III/IV/143/2000/असा.]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

New Delhi, the 27th February, 2001

No. TAMP/123/2000-TPT.— In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the representations submitted by the Tuticorin Port Land Welfare Association (Zone-B) and the Tuticorin Port Mariners' and General Staff Union, as in the Order appended hereto

SCHEDULE

Case No.TAMP/123/2000-TPT

Tuticorin Port Land Users Welfare Association
(Zone-B)

and

The Tuticorin Port Mariners' and General Staff
Union

Applicants

Vs

The Tuticorin Port Trust

Respondent

ORDER

(Passed on this 14th day of February 2001)

This case relates to representations submitted by the Tuticorin Port Land Users Welfare Association (Zone-B) and the Tuticorin Port Mariners' and General Staff Union, requesting for modification of the Order of this Authority dated 13 August 99 revising the land lease rate for the land at Zone-B area of the TPT.

2.1. This Authority had passed an Order in 1 July 1997 prescribing rates applicable for land in Zone 'A' and 'B' at the Tuticorin Port Trust (TPT). In the Order, one single rate was prescribed for allotment of Zone-B land on short-term lease for commercial purpose. The rate for commercial purpose was fixed at Rs.142/- per sq. mtr. per annum. However, in Zone 'A' area three different rates were prescribed for service and residential, industrial and commercial purposes with the rates varying from Rs.14/- to Rs.42/- per sq. mtr.

2.2. Considering a subsequent proposal made by the TPT, this Authority prescribed a separate rate of Rs.14/- per sq. mtr. per annum for service and residential purpose and Rs.26/- per sq. mtr. per annum for industrial purpose in the Zone 'B' area vide its Order dated 13 August 1999. The rate for allotment of land on short term lease basis for commercial purposes has been retained as Rs.142/- per sq. mtr. per annum.

3. In its representation, the Tuticorin Port Land Users Welfare Association (Zone-B) has given following points:

- (i). In the notification dated 13 August 99, two more categories i.e. Service & Residential purpose and Industrial purpose were added. However, about 50% licensees in Zone-B are running small stall such as marine parts stall, Cofir Shop, Tea Stall, Betal Nut stall, Petty shop, Cycle Repair shop, Battery Workshop, Stock Yard for Ice, etc., and such units are being treated as 'short terms lease commercial purpose category'. They are poor workers depending mainly on the seasonal industries like fishing and sailing vessel. For them, Rs. 142 per sq. mtr. per annum as licence fee has been fixed by the TPT. These poor workers cannot bear the acute increase of Licence fees from Rs.15 per sq. mtr. area per annum to Rs.142 per sq. mtr. area per annum which is about 1000%.
- (ii). If the Port management is unwilling to lease the land at Zone - B for running small units (commercial purpose) at the rates fixed for service and residential purpose (Rs.14/-) and industrial purpose (Rs.26/-), it may atleast fix the same rate as prescribed for commercial purposes at Zone - A i.e. Rs.42 per sq. mtr. per annum.

4 In his representation, Shri. M. Ravindran, President, the Tuticorin Port Mariners' and General Staff Union has given following points:

- (i). Allotment of land on short-term lease for commercial purpose remains at Rs.142.00 per sq. mtr. in Zone – B area. However, the allotment of land for commercial purpose at Zone – A is Rs 42 per sq. mtr. only.
- (ii). The shops allotted at Zone – B area are on long term and not on short-term basis for commercial purposes. For example, Teashop, Ice plant for fish, Cycle repair shop, Saloon, etc., are functioning for more than 30 years and are engaged in providing services to the workers employed in the trade of sailing vessel construction and allied Industrial Institutes.
- (iii). The TAMP may prescribe a rate of Rs.42 per sq. mtr. for lands allotted on commercial purposes in Zone – B area as per the existing rate for similar category lands in Zone – A.

5.1. The representations submitted by the two parties as detailed above were forwarded to the TPT for comments. Comments received from the TPT are summarised below:

- (i). While the lease rates for service and residential purposes and Industrial purposes are common for both Zone A and B land, the rates are different for the Zones in respect of lands for commercial purposes due to the reason that the land value is higher for Zone 'B' area (nearer to Tuticorin Town) as compare to Zone 'A' lands where the value is lower (nearer to Panchayat areas).
- (ii). It may be very difficult to revise the rates for the lands at Zone 'B' under commercial category at this stage. Further, a comparison has also been made with the licence fee the Port is collecting in case of allotment of lands at Zone 'A' for similar purposes viz, petty shops, betal nut shops, etc., on tender basis. The comparative analysis reveals that the licencees are paying lease rents ranging from Rs.1,608.00/sq.mtr./annum to Rs.4,342.00/sq.mtr./annum for allotment of land for similar purposes at Zone 'A' eventhough the scheduled rate is Rs.42.00/ sq. mtr./annum only.
- (iii). The rate of Rs.142/- sq. mtr./annum for the lands allotted for Commercial purposes at Zone 'B' is justifiable and not exorbitant as alleged by the Tuticorin Port Land Users' Welfare Association since the Port is not demanding any open market tender rates as in case of Zone 'A'. Also, whether the lands are allotted on short term licence basis or long term lease basis, the rate for Zone 'B' lands allotted for commercial purpose is the same i.e. Rs.142.00/Sq.M./annum as notified in the Gazette.

5.2. A copy of the comments received from the TPT was sent to the Tuticorin Port Land Users Welfare Association (Zone-B) and the Tuticorin Port Mariners' and General Staff Union, as feedback as per the procedure adopted by this Authority.

6.1. A joint hearing in this case was held at the TPT premises on 23 January 2001. At the joint hearing, following submissions were made:

The Tuticorin Port Mariners' and General Staff Union

- (i). We agree that all lands can not be equal.
- (ii). Zone 'B' is a low-lying area. No developmental expenditure was incurred by the TPT at all.

- (iii). Zone 'A' is well developed. There is tremendous commercial competition. Whereas, Zone 'B' is limited to use only by fishermen and poor persons and, therefore, Zone 'B' requires liberal consideration.
- (iv). We have been in Zone 'B' for many years. Originally, for 15-20 years it was free. Thereafter, it became 90 paise per sq. mtr.
- (v). Rates have been revised upwards by 8 times. It has now come to Rs.142 per sq. mtr. which is too high. When earlier revisions were made, we never protested. Now we protest because it is too drastic.
- (vi). In Zone 'B' area when tenders have been invited there is one case of Rs.175/- and one case of Rs.310/-. These are due to peculiar local features. Petrol Pump to show 30 mtr. distance from road; or, opening up some useful captive area. Please do not generalise from these cases.
- (vii). We developed the land. The TPT has done nothing.
- (viii). The TAMP gave the Order in 1999. The TPT has not yet given definitions of classification. They have not yet categorised us.

Tuticorin Port Trust (TPT)

- (i). Same principles have been adopted for Zone 'A' and 'B'. We cannot adopt different systems.
- (ii). For land at the Zone 'B' area, we have not taken into account any developmental cost. We have gone only by value of land.
- (iii). For Zone 'B' land tender has been invited. Rates received are in the range of Rs.175 to 310 per sq. mtr.
- (iv). How can the rate of Rs.1.10 per Sq. ft. per month said to be high? The jump may be high. That may be because the earlier rate was low.
- (v). They have good business. Till late in the night, there is a crowd of customers.
- (vi). Zone 'B' is close to the town and it is a commercial area. Land value is, therefore, high. Revenue Department of the State Government has given the data on land value.
- (vii). Zone 'A' is far away. Only very big parties ask for land in Zone 'A' and that too for a large area. Zone 'B' area attracts demands for small area for commercial purposes only.

6.2. The Tuticorin Port Land Users Welfare Association (Zone-B) has submitted a written submission during the joint hearing reiterating its earlier arguments.

7. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, and taking into account the arguments advanced at the joint hearing, the following position emerges:

- (i). This Authority had passed an Order in July 1997 prescribing rates for Zone 'B' lands of the TPT as proposed by the port. Subsequently, based on another proposal from the port, some amendments were ordered in August 1999. These amendments were made for removing ambiguities, specifying new categories of (land) use, and introducing clarifications.
- (ii). The Petitioners have represented that prescription of a rate of Rs.142/- per sq. mtr. in the revised order is excessive and needs to be revised downwards.

- (iii). As has been pointed out by the TPT, all the guidelines and instructions of the Government on the subject have been scrupulously observed; same principles have been applied both to Zone 'A' and Zone 'B'; and, the calculations have gone entirely by the value of the lands as certified by the State Revenue Authorities.
- (iv). The Petitioners' observation that the port has not incurred any expenditure on these lands at all cannot be of any consequence in the face of the TPT's categorical statement that in the costing for Zone 'B' lands no developmental expenditure has been taken into account.
- (v). Significantly, the rates in reference for Zone 'B' are seen to be lower than the rates received in response to tender notices for specific lands in the same Zone. The Petitioners have sought to pooh-pooh this contention with the observation, that the (two) tenders in reference are governed by peculiar local features which prevent them from being generalised for common application to the Zone as a whole. Even if there are indeed some such peculiar local features, that is not a sufficient ground for discounting the tender process *per se*.

It has to be recognised that the rate in dispute works out to Rs.1.10 per sq. ft. per month which for any commercial purpose cannot be said to be excessive at all. It has also to be recognised in this context that the lands in reference (of Zone 'B') are situated very close to the commercial area of the Tuticorin Town; and, consequentially, enjoy a very high value.

- (vi). The Petitioners have attempted to project their credentials as reasonable bodies by pointing out that they had not objected to the nine earlier increases in rates; they have raised an objection this time only because of the drastic increase ordered. While it is a fact that the jump this time has been much steeper than those on earlier occasions, it has to be appreciated that the earlier rates were not based on land values and were, therefore, low. That the lessees have been paying rentals at much lower rate for very long is no argument for keeping the rates low for ever. The valuation this time has been done in accordance with the Government instructions on the subject. And, the TPT cannot be faulted for doing the right thing. Also, admittedly, the Petitioners had enjoyed free usage of the lands for almost 20 years originally before the TPT started levying rentals. If the logic of the Petitioners is to be accepted they should be entitled to hold it for ever free of cost. Surely, this cannot be accepted.
- (vii). The Petitioners have sought to bolster its contention by comparing the rates of Zone 'B' with Zone 'A'. This is not an acceptable approach. As has rightly been averred by the TPT, apart from the locational factors, only very big parties ask for lands in Zone 'A' and for large areas at that whereas Zone 'B' attracts demands for small areas for commercial purposes.
- (viii). The Petitioners' observations about their leases being virtually for long term commercial purposes have been countered by the TPT with a denial about there being no such clarification. On a point of fact, the lessees in reference have been holding these leases for nearly three decades or more now. But, they have still been cases of short-term leases repeatedly extended.
- (ix). Exploitation of its estate by a port trust is for promoting its revenue earnings. It has to be recognised that port trusts get no grants in aid from the Government. They are expected to be financially self-reliant. They cannot, therefore, be expected to let considerations of social justice govern their commercial/economic decisions. That being so, the Petitioners' observations about Zone 'B' lessees being fishermen, poor persons, etc., are not relevant.

- (x). There is, however, force in the Petitioners' observations about delay in definitions of classifications and categorisation of the Zone 'B' lessees with reference to their use of the land. The Order of this Authority, as earlier stated, was passed in August 1999. The TPT has had sufficient time to attend to these consequential requirements. This Authority requires the TPT now to complete these formalities within three months.

8. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority rejects the representations of the Tuticorin Port Land Users Welfare Association (Zone-B) and the Tuticorin Port Mariners' and General Staff Union.

9. The TPT is directed to complete the definition and categorisation of the Zone 'B' lessees with reference to their use of the land within three months from the date of publication of this Order in the Gazette of India.

S SATHYAM, Chairman

[ADVT-III/TV/143/2000/Exty.]

